

答 申

審査請求人（以下「請求人」という。）が提起した不動産取得税賦課処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第 1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第 2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、〇〇都税事務所長が、令和 4 年 8 月 5 日付けの令和 4 年度不動産取得税納税通知書により請求人に対して行った別紙物件目録に記載の家屋（以下「本件家屋」という。）に係る不動産取得税賦課処分（以下「本件処分」という。本件処分の内容は、別紙処分目録に記載のとおり。）について、その取消しを求めるものである。

第 3 請求人の主張の要旨

請求人は、次のことから、本件処分は違法又は不当であると主張し、本件処分の取消しを求めている。

評価及び税額については、再建築価格であること並びに事故（水害、火災）時の救済措置があることの説明は受けた。

しかしながら、不動産評価鑑定評価書のとおり、収益性、火災、物理的減価、大雨浸水の理由から担保税力を考慮した減額、救済措置の遡及が認められるべきと考える。

第 4 審理員意見書の結論

本件審査請求は理由がないから、行政不服審査法 4 5 条 2 項により、棄却すべきである。

第 5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のとおり審議した。

年 月 日	審議経過
-------	------

令和 6 年 4 月 9 日	諮問
令和 6 年 7 月 1 1 日	審議（第 9 0 回第 4 部会）
令和 6 年 8 月 9 日	審議（第 9 1 回第 4 部会）

第 6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 不動産取得税の納税義務者

地方税法（以下「法」という。）73条の2第1項は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課することとしている。

(2) 不動産取得税の課税標準

法73条の13第1項は、不動産取得税の課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とするとしており、東京都都税条例（以下「条例」という。）41条は、不動産取得税は、不動産の取得に対し、不動産を取得した時における不動産の価格を課税標準として、当該不動産の取得者に課するとしている。

また、法73条の21第1項本文は、固定資産課税台帳に固定資産の価格が登録されている不動産については、当該価格により不動産取得税の課税標準となるべき価格を決定するものとしている。

その例外となるのは、当該不動産について増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情がある場合において当該固定資産の価格により難いときであると定められている（同項ただし書）。

この規定の趣旨は、不動産取得税の納税義務者は、不動産取得税の賦課処分の違法原因として、固定資産課税台帳の登録価格が適正でないことを主張することはできないが、課税台帳登録価格によりがたい特別の事情は主張できるとするものである（最高裁判所昭和51年3月26日判決（判例時報812号48頁）参照）。また、「当該固定資産の価格により難いとき」（同項ただし書）とは、当該不動産につき、固定資産税の賦課期日後に増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情が生じ、その結果、当該登録価格を不動産取得税の課税標準としての不動産の価格とすることが適当でなくなった場合をいうと解され、不動産取得税の納税者は、登録価格を課税標準としてされ

た賦課処分の取消訴訟においては、当該不動産の時価と登録価格として隔差があることを主張するだけでは足りず、それが賦課期日後に生じた特別の事情によるものであることをも主張する必要がある（最高裁判所平成6年4月21日判決（判例時報1499号59頁）参照）とされている。

なお、固定資産の価格等については、法410条1項及び411条1項により、原則として毎年3月31日までに決定し、直ちに固定資産課税台帳に登録しなければならないとされている。

(3) 不動産取得税の税率

不動産取得税の標準税率は、法73条の15の規定により100分の4（条例42条の規定により東京都において課する不動産取得税の税率も同率）とされている。

2 本件処分についての検討

これを本件についてみると、請求人は、令和4年1月11日に売買を原因として本件家屋（持分2分の1）を取得し、同年4月19日に所有権移転登記が行われたことが認められる（以下、本件家屋の取得を「本件取得」という。）。

また、本件家屋は、同年3月31日時点で固定資産課税台帳に価格が登録されていることから、当該価格により不動産取得税の課税標準となるべき価格が決定されている。

そして、本件家屋については、固定資産税の賦課期日である同年1月1日以降本件取得までの間に、増築、改築、損かい、地目の変換その他特別の事情があったとは認められないことから、その価格を決定するに当たって、「当該固定資産の価格により難いとき」（法73条の21第1項ただし書）には該当しない。

そうすると、固定資産課税台帳登録価格に基づいて行われた本件処分は、上記1の法令等の定めに則って適正に行われたものといえ、また、その税額の算定に当たっての違算はないから、違法又は不当な点は認められない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、第3のとおり、本件家屋の担保税力の考慮、事故（水害、火災）時の救済措置、つまるところ法73条の21第1項ただし書の規定の遡及を主張し、本件処分の取消しを求めている。

しかし、本件処分は、本件取得に係るものであり、また、本件取得に

係る不動産取得税の課税標準となる価格の基となる固定資産税の賦課期日である令和4年1月1日以降に本件家屋に天災、火災等の「特別の事情」が生じたものではなく、同ただし書の規定を遡及適用する他の法令等の規定もないことから、請求人の主張には理由がない。

4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討

その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のとおり、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

(答申を行った委員の氏名)

原道子、井上裕明、横田明美

別紙(略)